

광주지방법원 목포지원 2023. 6. 14 선고 2022가단2443 판결 [사해행위취소등]

전 문

원 고 A조합

피 고 B

소송대리인 변호사 이원학

변 론 종 결 2023. 4. 12.

판 결 선 고 2023. 6. 14.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 7. 12. 체결한 매매계약을 48,001,068원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 48,001,068원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2014. 1. 28.부터 2014. 11. 21.까지 C에게 합계 5,000만 원을 대출해주었는데, C이 위 대출원리금을 변제하지 아니하자, 2022. 1. 6. 광주지방법원 목포지원 함평군법원으로부터 'C은 원고에게 51,075,237원과 그 중 49,170,574원에 대하여 2021. 12. 30.부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 지급명령을 발령받았고(이하 '이 사건 채권'이라 한다), 위 지급명령은 2022. 4. 29. 확정되었다.

나. C은 2021. 7. 13. 피고에게 전남 함평군 D 대 300㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 2021. 7. 12. 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 다. 이 사건 매매계약 당시 이 사건 토지에는 2016. 2. 16. 채권최고액 38,400,000원, 채무자 C, 근저당권자 E조합인 근저당권설정등기가 마쳐져 있었는데(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다), 피고는 이 사건 매매계약 직후 이 사건 근저당권의 피담보채무 31,998,932원을 변제하고 이 사건 근저당권설정등기를 말소하였다.

라. 한편, C은 이 사건 매매계약 당시 적극재산으로 시가 8,000만 원 상당의 이 사건 토지가 있었고, 채무가 약 1억 7,000만 원 가량 있어 채무초과상태였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 사해행위취소 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

원고는 C에 대하여 이 사건 채권을 가지고 있고, 그 채권은 이 사건 매매계약 체결 이전에 발생한 것으로서 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위와 사해의사

1) C의 무자력

이 사건 매매계약 체결 당시 C이 채무초과상태였음은 앞서 본 바와 같다.

2) 사해행위의 성립과 사해의사

채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정

채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지라고 할 것이다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2007다18218 판결, 대법원 2009. 9. 10. 선고 2008다85161 판결 등 참조). 또한 채무가 재산을 초과하는 상태에 있는 채무자가 특정 채권자만 우선적으로 채권의 만족을 얻도록 할 의도로 채무자 소유의 부동산을 그 채권자에게 매도하면서 그 채권자와 사이에서 매매대금채권과 그 채권자의 기존 채권을 대등액에서 상계하고 나머지 매매대금만 지급받기로 약정하였다면, 비록 매매가격이 시가에 상당한 가격이라고 할지라도, 수익자인 그 채권자가 채무자의 매도행위로 인하여 다른 채권자를 해하게 됨을 알지 못하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 채무자의 매도행위는 다른 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 할 것이다(대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다200554 판결 등 참조).

피고가 이 사건 매매계약이 기존의 피고의 C에 대한 대여금채권의 변제 명목으로 이루어졌다는 점, 즉 대물변제 명목으로 C으로부터 이 사건 토지에 관한 소유권을 이전받았다는 점을 인정하고 있다.

결국 이 사건 매매계약 당시 채무초과상태에 있었던 C이 피고에 대한 대여금 채무 변제를 위하여 이 사건 매매계약을 체결한 행위는 C의 일반채권자들에 대한 공동담보를 해하는 사해행위에 해당하고(피고는 피고의 C에 대한 대여금이 이 사건 토지의 시가를 상회한다는 취지로 주장하나, 위 법리에 비추어 이 사건 토지의 가치가 피고의 C에 대한 채권액에 미달된다고 하더라도 사해행위가 성립함에는 아무런 영향이 없다), C은 이 사건 매매계약으로 일반채권자들에 대한 공동담보가 감소된다는 사실을 알았다고 보는 것이 타당하며, 수익자인 피고의 사해의사도 추정된다.

다. 사해행위취소와 원상회복

1) 관련 법리

부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의

피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조).

2) 원상회복의 방법과 범위

먼저 원상회복의 방법에 관하여 보건대, 이 사건 토지에 마쳐져 있던 이 사건 근저당권설정등기가 이 사건 매매계약 체결 이후 말소된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다.

다음으로 가액배상의 범위에 관하여 본다. 이 사건 토지의 시가가 8,000만 원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 변론종결일까지도 같은 것으로 추인된다. 이 사건 매매계약 당시 이 사건 근저당권의 피담보채무액이 31,998,932원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 토지의 이 사건 변론종결일 기준 담보가액은 48,001,068원(= 80,000,000원 - 31,998,932원)이라고 할 것이다. 원고의 C에 대한 채권액 53,726,407원이 위 공동담보가액 48,001,068원에 미치지 못함은 계산상 명백하므로, 사해행위 취소와 가액배상 범위의 한도 48,001,068원으로 인정함이 타당하다.

따라서 피고와 C 사이의 이 사건 토지에 관한 이 사건 매매계약은 48,001,068원 범위 내에서 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고는 원고에게 48,001,068원과 이 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 전호재

별지목록

부 동 산 표 시

1. 전남 함평군
대 300㎡

2. 전남 함평군
[도로명 주소]
전남 함평군
철근콘크리트, 조적조 스라브지붕
2층 창고관련시설, 농가주택
1층 창고관련시설 102.60㎡
2층 농가주택 95.46㎡ 끝.

- 이상 광주지방법원 목포지원 함평등기소 관할-

